

Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario
Ciudad y Condado de San Francisco



London N. Breed
Alcaldesa

Eric D. Shaw
Director

Moratorias temporales a los desalojos residenciales
Reglas y reglamentaciones para inquilinos y propietarios

Actualizado el 30 de abril de 2020

CONTEXTO: la alcaldesa ha emitido varias órdenes relativas a los desalojos residenciales. Véase el Segundo Suplemento de la Proclamación de Emergencia, secciones 1-2 (13 de marzo de 2020); Quinto Suplemento de la Proclamación de Emergencia, secciones 1-2 (23 de marzo de 2020); y Duodécimo Suplemento de la Proclamación de Emergencia, sección 1 (30 de abril de 2020). La sección 1 del Duodécimo Suplemento (en adelante, la “**Orden**”) actualiza y reemplaza todas las órdenes anteriores y se aplica retroactivamente al 13 de marzo de 2020. La Orden vencerá el 30 de junio de 2020 (la “**Fecha de Vencimiento**”), a menos que la alcaldesa indique lo contrario. Si la alcaldesa extiende la Fecha de Vencimiento, estas Reglas y Reglamentos también se extenderán.

APLICACIÓN: estas Reglas y Reglamentos se aplican a los siguientes tipos de unidades residenciales: (1) todas las unidades de alquiler definidas en la sección 37.2 del Código Administrativo (incluidas, entre otras, las viviendas unifamiliares, las nuevas construcciones y las unidades ocupadas por propietarios/inquilinos principales); (2) todas las unidades residenciales de los hoteles residenciales, independientemente del tiempo que la unidad haya estado ocupada, sin perjuicio del período de 32 días establecido en las secciones 37.2(r)(1) y 41.4 del Código Administrativo; y (3) todas las unidades en las que el alquiler está controlado o regulado por la Ciudad, incluyendo, entre otras, las unidades privadas reguladas por la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario (MOHCD o *Mayor’s Office of Housing and Community Development*) o el Departamento para Personas Sin Hogar y Viviendas de Asistencia (*Department of Homelessness and Supportive Housing*). Estas Reglas y Reglamentos no se aplican a (1) unidades turísticas operadas por la Ciudad en su respuesta de emergencia, sujetas a la sección 4 del Quinto Suplemento; y (2) unidades turísticas privadas, sujetas a la sección 1 del Décimo Suplemento, para las que la MOHCD ha publicado directrices (<https://sf.gov/information/about-hotel-guest-removal-moratorium-due-covid-19>).

SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS EN GENERAL: ningún propietario recuperará la posesión de una unidad residencial a menos que sea por motivos de violencia, amenazas de violencia o por problemas de salud y seguridad, hasta al menos dos meses después de la Fecha de Vencimiento de la Orden. Si el propietario desea presentar un aviso de desalojo para que el inquilino desocupe la vivienda después de que esta regla ya no sea vigente, debe incluir el formulario 1010 (Aviso al inquilino sobre la existencia de una moratoria temporal de desalojo

debido al COVID-19) preparada por la Junta del Control de Rentas de San Francisco. El formulario se puede encontrar en el sitio web de la Junta del Control de Rentas (www.sfrb.org). A continuación se especifican reglas adicionales para los desalojos por falta de pago.

SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS POR FALTA DE PAGO: el propietario no puede desalojar por la falta de pago del alquiler que se debía pagar originalmente entre el 13 de marzo de 2020 y la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 30 de junio de 2020), si el inquilino no podía pagar debido al impacto económico de la crisis de COVID-19, hasta seis meses después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 30 de diciembre de 2020). Cualquier renuncia escrita u oral de estas protecciones por parte de un inquilino no será ejecutable.

A. AVISO/DOCUMENTACIÓN

- Los inquilinos deben presentar a sus propietarios un aviso escrito y documentación que demuestre que no pueden realizar el pago. Sin embargo, no hacerlo no afectará a la fecha en que debe pagarse el alquiler, que será seis meses después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 30 de diciembre de 2020). Si el propietario intenta desalojar por falta de pago antes de esa fecha, el inquilino puede reclamar las protecciones de esta Orden como defensa afirmativa.
- El inquilino puede presentar el aviso y la documentación al propietario o a la persona que normalmente actúe en nombre del propietario con respecto al cobro del alquiler (por ejemplo, un administrador de la propiedad). Cualquier forma de documentación objetivamente verificable que explique el impacto económico que el inquilino ha experimentado es suficiente. Por ejemplo, un inquilino puede presentar una carta, correo electrónico u otra comunicación. La documentación de terceros, como una carta de un empleador o un registro de seguro de desempleo, está permitida, pero no es necesaria.
- Los inquilinos deben conservar copias de la documentación pertinente en caso de que la necesiten en la corte.
- “El impacto económico relacionado con el COVID-19” significa una pérdida sustancial de ingresos familiares debido al cierre de negocios, pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, despidos, trabajo perdido porque el inquilino o un miembro de la familia estaba enfermo con un caso sospechoso o confirmado de COVID-19, trabajo perdido para cuidar a un niño para quien no había escuela o cuidado de niños debido al COVID-19, o gastos extraordinarios de bolsillo relacionados con el COVID-19.

B. PLANES DE PAGO

La Ciudad recomienda encarecidamente a los propietarios y a los inquilinos que establezcan planes de pago para que el inquilino pague el alquiler que no pagó debido al COVID-19. Como mínimo, un plan de pago debe cumplir con lo siguiente:

- Un plan de pago puede eximir partes de lo que debe el inquilino y puede otorgarle al inquilino más tiempo para pagar más allá de lo que indican los requisitos mínimos de la Orden. Si las partes no se ponen de acuerdo para establecer un plan de pago, el propietario puede tener la causa justa de desalojar al inquilino basándose en las cantidades no pagadas

tan pronto como esas cantidades deban pagarse, lo cual no puede ser antes de seis meses después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 30 de diciembre).

- El propietario aplicará los pagos de acuerdo con el momento en que se deba el alquiler según estas reglas. Por ejemplo, si el inquilino no pagó el alquiler de junio, dicho pago no se deberá antes del 30 de diciembre, 2020. Por consiguiente, si se recibe un pago el 1 de julio, dicho pago se aplicará al alquiler de julio. El propietario no puede aplicar el pago de julio al alquiler de junio y reclamar que el alquiler de julio todavía está por deber.
- El propietario no condicionará un plan de pago a los cambios en los términos del contrato de arrendamiento.
- Un plan de pago puede permitir pagos parciales del alquiler o pagos por un alquiler temporalmente descontado, sin que afecte el alquiler base máximo permitido que el propietario puede cobrar al cierre del período del plan de pago.
- La falta de cumplimiento de un plan de pago por parte del inquilino antes de los seis meses no es causa justa para desalojarlo.

C. VARIOS

- Estas reglas se aplican a cualquier pago que un inquilino pueda deber a un propietario, incluyendo pagos bajo las estipulaciones existentes/planes de pago para el alquiler atrasado, así como cualquier recargo por pago atrasado, depósito de seguridad, intereses o cantidades similares.
- Tal como se utiliza en el presente documento, el término "propietario" incluye, entre otros, a los arrendatarios principales o a cualquier persona que tenga derecho a recuperar la posesión de una unidad residencial. El término "inquilino" incluye a los inquilinos principales, a un subinquilino o a cualquier otra persona que tenga derecho a poseer toda o una parte de una unidad residencial.
- Sin perjuicio de la Sección 37.9(b) del Código Administrativo, si un propietario reside en la misma unidad de alquiler que su inquilino, y el propietario intenta desalojarlo por falta de pago del alquiler, se presumirá de manera rebatible que el desalojo se debe a la falta de pago y el desalojo estará sujeto a estas reglas, a menos que y hasta que el propietario pueda demostrar un motivo alternativo, que no sea un pretexto, para recuperar la posesión (p. ej., entregar la unidad a un nuevo inquilino en virtud de un acuerdo celebrado anteriormente, un acuerdo celebrado anteriormente para entregar el lugar vacío a un nuevo propietario, renovaciones planificadas).

DERECHO A REGRESAR DE LA AUSENCIA RELACIONADA CON EL COVID-19: una ausencia temporal que se produjo a consecuencia de una hospitalización relacionada con el COVID-19, el aislamiento o cuarentena fuera del hogar, o un consejo similar de salud pública relacionado con el COVID-19 no afectará a los inquilinos u ocupantes que seguían ocupando la unidad durante el período de la ausencia temporal.

REGLAS ADICIONALES PARA UNIDADES EN HOTELES RESIDENCIALES: si el propietario de una unidad residencial en hotel residencial intenta recuperar la posesión después de que el ocupante de la unidad no haya pagado el alquiler, se presumirá de manera rebatible que el

desalojo se debe a la falta de pago y el desalojo estará sujeto a estas reglas, a menos que y hasta que el propietario pueda demostrar un motivo alternativo, que no sea un pretexto, para recuperar la posesión. Es ilegal trasladar a un ocupante de una unidad a otra, o interrumpir la estancia continua de un ocupante, para evitar que el ocupante pueda permanecer en la unidad durante 32 días continuos.

MORATORIA TEMPORAL A LOS AUMENTOS DEL ALQUILER PARA UNIDADES CONTROLADAS O REGULADAS POR LA CIUDAD: hay ciertas unidades que están exentas de la Ordenanza del Control de Rentas sobre la base de que su alquiler está controlado o regulado por otra agencia de la Ciudad (por ejemplo, unidades privadas reguladas por la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario o unidades bajo el Departamento de Personas sin Hogar y Vivienda de Asistencia). Ningún propietario de este tipo de unidades puede imponer un aumento del alquiler a un inquilino, ya sea bajo un contrato de arrendamiento existente (incluyendo una modificación del contrato de arrendamiento) o mediante la renovación de un contrato de arrendamiento vencido. Esta suspensión de los aumentos del alquiler durará un mes después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 30 de julio).

SUSPENSIÓN DE LOS RECARGOS POR PAGOS ATRASADOS E INTERESES: los propietarios no impondrán recargos por pagos atrasados ni intereses por los pagos del alquiler que no se realizaron debido al impacto económico del COVID-19.

Información y recursos

Para obtener asistencia adicional para el inquilino, llame al Comité de Derechos de la Vivienda de San Francisco (*Housing Rights Committee of San Francisco*) al 415-703-8644, al Centro de Desarrollo Comunitario del Barrio Chino (*Chinatown Community Development Center*) al 415-984-2728, al Sindicato de Inquilinos de San Francisco (*San Francisco Tenants Union*) al 415-282-6622, o visite el sitio web de la Coalición Contra el Desplazamiento de San Francisco (*San Francisco Anti-Displacement Coalition*): www.sfadc.org.

Para obtener asistencia adicional para el propietario, contacte a la Asociación de Apartamentos de San Francisco (*San Francisco Apartment Association*) al 415-255-2288.

Para servicios de mediación, los inquilinos o propietarios pueden llamar a la línea de asistencia de la Asociación de Abogados de San Francisco (*Bar Association of San Francisco*) llamando al 415-782-8940 o escribiendo a cis@sfbar.org.

Para obtener más información, visite nuestro sitio web y consulte periódicamente las actualizaciones: <https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>. Para obtener información general, contacte a la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario en eviction.moratorium@sfgov.org o visite el sitio web de la Junta del Control de Rentas de San Francisco (www.sfrb.org).